

BGer 4A_584/2024 vom 24. Juni 2025

Bundesgericht, 2025-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_584_2024

FR: TF 4A_584/2024 du 24 juin 2025

IT: TF 4A_584/2024 del 24 giugno 2025

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la bailleresse, qui a succombé dans ses conclusions en expulsion des locataires (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le Tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3), le recours en matière civile est en principe recevable.

E. 1.2

C'est en vain que les intimés soutiennent que dès lors que la cour cantonale a confirmé que la procédure des cas clairs ne pouvait être appliquée et consécutivement l'irrecevabilité de la requête, seule une conclusion en annulation aurait été recevable. Certes, des conclusions sur le fond du litige ne sont en principe pas admissibles contre une décision d'irrecevabilité. La raison en est que, sauf exceptions, le Tribunal fédéral vérifie dans une telle situation uniquement si c'est à bon droit que l'instance précédente n'est pas entrée en matière sur le recours interjeté; il n'examine donc pas le fond de la contestation (ATF 137 II 313 consid. 1.3). En l'occurrence toutefois, la problématique est distincte. Le recours cantonal n'a pas été déclaré irrecevable et, le cas échéant, le Tribunal fédéral pourrait statuer en réforme s'il admettait un cas clair (arrêt 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 5 et 7). C'est donc à bon escient que la recourante a pris des conclusions réformatoires sur le fond.

E. 2

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art.95 let. a LTF). Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il revoit ainsi librement l'application de l' art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF ; ATF 138 III 728 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

E. 3

La recourante est d'avis que l'on a affaire à un cas clair.

E. 3.1

Lorsque la partie bailleresse introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC , la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l' art. 257d CO qu'aux règles

procédurales de l' art. 257 CPC .

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l' art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. Une prolongation du bail est exclue de par la loi (art. 272a al. 1 let. a CO).

Aux termes de l' art. 257 CPC , le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

E. 3.2

La cour cantonale a considéré que la situation juridique n'était pas claire. En effet, à l'instar de la solution de première instance qu'elle a confirmée, la question de l'existence d'un bail entre la recourante et le intimés, plus spécifiquement C._____ SA et D._____, était litigieuse et faisait l'objet d'une procédure au fond devant le tribunal des baux. Les intimés contestent la position de la recourante, qui soutient que le bail liant les parties aurait été valablement résilié avec effet au 15 décembre 2022 par l'intimée Yamach SA seule. Cette configuration excluait une situation juridique claire.

E. 3.3

Pour la recourante, l'approche cantonale est biaisée. La procédure pendante au fond n'empêche pas la tenue d'une procédure pour cas clair pour retard dans le paiement du loyer. Elle se réfère à l'arrêt publié aux ATF 144 III 462 consid. 3.3.1.

E. 3.4

La jurisprudence invoquée n'est pas topique. La recourante perd fondamentalement de vue qu'une procédure de cas clair pour défaut de paiement de loyer pourrait être interjetée nonobstant une procédure pendante parallèlement au fond pour autant qu'il n'existât pas d'interférences entre les deux procédures. Cela n'est pas le cas en l'espèce. En effet, la portée de la résiliation du bail formée par C._____ SA le 7 décembre 2022 est contestée et fait l'objet de la procédure au fond pendante devant le tribunal des baux. Cette procédure doit donc trancher ce qu'il en est de la titularité du bail. Cela exclut de pouvoir considérer que la situation juridique est claire. Dans une telle configuration, la procédure des cas clairs n'est pas ouverte. La solution cantonale ne viole pas le droit fédéral.

E. 4

Le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires et versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1 et 68

al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.